

**STATUS TANAH WAKAF YANG BELUM TERDAFTAR BILA TERJADI
GUGATAN AHLI WARIS (STUDI DI KECAMATAN UJUNG BATU
KABUPATEN ROKAN HULU)**

BAMBANG EDRIYANTO

ABSTRACT

Since Islam came to Indonesia, wakaf (property donated for religious/community purpose) has been regulated according to the Islamic law (figh). The procedure for wakaf is sufficiently made with a pledge that he donates his property. Since the issuance of the Government Regulation, it has been done in front of PPAIW (official empowered to draw up wakaf pledge), proved by the pledge by the wakif (donor). Registering wakaf land, according to the Agrarian Law, is in a written form which is aimed to get authentic evidence for the person entitled to it. on it should be registered to the Agrarian Directorate Branch Office of District/Town at which PPAIW is required to file a request the registration to the Office for the lands which will be made their certificates in order to avoid dispute in the future.

Keyword : Wakaf Land, BPN, Unregistered

I. PENDAHULUAN

Wakaf merupakan ibadah dalam bentuk shadaqah yang sangat banyak manfaatnya bagi kepentingan sosial kemasyarakatan. Wakaf yang berfungsi untuk kepentingan umat dalam rangka pengabdian kepada Allah SWT. Wakaf juga merupakan juga salah satu ibadah diutamakan dalam Islam, karena disamping taqarrub (pendekatan) diri kepada Allah SWT, juga sebagai wujud kesejahteraan sosial lainnya.¹

Mengingat akan pentingnya tanah wakaf ini, maka Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 telah mencantumkan adanya suatu ketentuan khusus sebagaimana tersebut di dalam Pasal 49 ayat 3 (tiga) yang menyatakan bahwa perwakafan tanah milik dilindungi dan diatur oleh Peraturan Pemerintah.

Adanya Peraturan Pemerintah tersebut yakni Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik. Sehubungan dengan perwakafan tanah

¹ Hasballah Thaib, *Fiqh Wakaf*, (Konsentrasi Hukum Islam Program Pasca Sarjana Hukum Universitas Sumatra Utara, 2003). Hlm 14.

milik adanya pengaturan tentang Pendaftaran Tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, dan dengan demi kepastian hukum maka pemerintah, mengadakan pendaftaran tanah dengan ketentuan yang diatur oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.²

Pada umumnya wakaf di Indonesia digunakan untuk masjid, musholla, sekolah/yayasan, makam, rumah yatim piatu dan sedikit sekali tanah wakaf yang dikelola secara produktif dalam bentuk suatu usaha yang hasilnya dapat dimanfaatkan bagi pihak-pihak yang memerlukan khususnya kaum fakir miskin. Pemanfaatan tersebut dilihat dari segi sosial khususnya untuk kepentingan peribadatan memang efektif, tetapi dampaknya kurang berpengaruh positif dalam kehidupan ekonomi masyarakat. Apabila peruntukan wakaf hanya terbatas pada hal-hal diatas tanpa diimbangi dengan wakaf yang dikelola secara produktif, maka kesejahteraan sosial ekonomi masyarakat yang diharapkan dari lembaga wakaf, tidak akan dapat terealisasi secara optimal. Wakaf bisa dijadikan sebagai lembaga ekonomi yang potensial untuk dikembangkan selama bisa dikelola secara optimal. Karena institusi perwakafan merupakan salah satu asset kebudayaan Nasional dari aspek sosial yang perlu mendapatkan perhatian sebagai penopang hidup dan harga diri bangsa. Untuk itu, kondisi wakaf di Indonesia saat ini perlu mendapat perhatian ekstra apalagi wakaf yang ada di Indonesia pada umumnya berbentuk benda tidak bergerak dan tidak dikelola secara produktif.

Berkaitan dengan administrasi pendaftaran tanah, wakaf masuk ke dalam kategori penetapan hak atas tanah karena terdapat kegiatan penetapan hak atas tanah karena terdapat kegiatan penetapan tanah wakaf tersebut melalui keputusan pejabat yang berwenang. Masalah perwakafan tanah mendapat tempat tersendiri dalam aturan hukum di bidang keagrariaan/ pertanahan di Indonesia.

Perumusan Masalah Penelitian ini adalah :

Berdasarkan uraian pada latar belakang di atas dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

² Muhammad Yamin dan Abd. Rahim Lubis, *Beberapa Masalah Aktual Hukum Agraria*, Medan, (Pustaka Bangsa Press. 2004). Hlm 126.

1. Bagaimana mendaftarkan tanah milik untuk wakaf menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah ?
2. Bagaimana status hukum tanah wakaf yang belum terdaftar di Badan Pertanahan Nasional (BPN) ?
3. Bagaimana cara mendapatkan kepastian hukum terhadap tanah wakaf setelah adanya Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 ?

Berdasarkan latar belakang dan perumusan masalah di atas, maka penelitian ini bertujuan untuk :

1. Untuk mengetahui mendaftarkan tanah milik untuk wakaf menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
2. Untuk mengetahui status hukum tanah wakaf yang belum terdaftar di Badan Pertanahan Nasional (BPN).
3. Untuk mengetahui kepastian hukum terhadap tanah wakaf setelah adanya Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004.

II. Metode Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif. Jenis penelitian yang digunakan adalah hukum normatif (yuridis normatif). Sumber data yang dipergunakan pada penelitian ini adalah data sekunder yang terdiri dari :

- a. Bahan hukum primer, yang terdiri dari :
 - 1) Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf
 - 2) Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 Tentang Pelaksanaan UU Nomor 41 Tahun 2004 Tentang wakaf
 - 3) Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 Tentang Perwakafan tanah Milik
 - 4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
 - 5) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan pengkajian dan penanganan kasus pertanahan.

- b. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti : hasil-hasil penelitian dan karya ilmiah dari kalangan hukum, yang terkait dengan masalah penelitian.
- c. Bahan hukum tertier, yaitu bahan pendukung diluar bidang hukum seperti kamus ensiklopedia atau majalah yang terkait dengan masalah penelitian.

Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penulisan ini adalah menggunakan : metode penelitian kepustakaan (*library research*). Untuk lebih mengembangkan data penelitian ini, dilakukan Analisis secara langsung kepada informan dengan menggunakan pedoman analisis yang telah dipersiapkan terlebih dahulu.

III. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman terjangkau, mutakhir dan terbuka. Asas mendasari terjadinya sesuatu dan merupakan dasar dari suatu kegiatan, hal ini berlaku pula pada pendaftaran tanah. Oleh karena, dalam pendaftaran tanah ini terdapat asas yang harus menjadi patokan dasar dalam melakukan pendaftaran tanah. Dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana.

Pendaftaran tanah juga meliputi penerbitan sertipikat tanah sebagai alat bukti yang kuat.³ Hal ini menunjukkan keadaan pembuktian pemilikan tanah yang tidak menentu yang tercantum dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) mengenai kepastian hukum dalam undang-undang. Kekuatan berlakunya sertipikat sangat penting, setidaknya karena sertifikat memberikan kepastian hukum pemilikan bagi orang yang namanya tercantum dalam sertipikat. Penerbitan sertipikat dapat mencegah sengketa tanah karena dilindungi dari tindakan sewenang-wenang oleh siapapun. Pemberian sertipikat dimaksudkan untuk mencegah terjadinya sengketa tanah dan dengan pemilikan sertipikat.⁴

³ AP Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Cetakan Kedua, (Bandung, Mandar Maju, 1990). Hlm 9.

⁴ Bachsan Mustafa, *Hukum Agraria Dalam Perspektif*, (Bandung, Cetakan Ketiga, Remaja Karya, 1988). Hlm 58.

Berdasarkan uraian kasus diatas, diketahui bahwa Badan Pertanahan Nasional dalam hal ini tidak dapat melakukan perbuatan apa-apa dikarenakan tidak dapat memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum atas sengketa yang terjadi dikarenakan awal dari pendaftaran tanah wakaf yakni dalam Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 dan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang wakaf tidak terpenuhi dari awal status tanah wakaf tersebut.

Terhadap status tanah wakaf yang tidak terdaftar di Badan pertanahan Nasional, jika terjadi gugatan di Pengadilan Agama, BPN dalam hal ini Kantor Pertanahan akan melihat sertifikat hak milik pertama kali atas tanah wakaf. Karena gugatan kepada pengadilan tersebut dikarenakan sertifikat mempunyai 2 (dua) sisi, yakni disatu sisi secara keperdataan sertifikat merupakan alat bukti kepemilikan, disisi lain sertifikat merupakan bentuk keputusan yang bersifat penetapan (*beschiking*)⁵ yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan sebagai Pejabat Tata Usaha Negara.⁶

Sehubungan dengan analisis diatas apabila kegiatan untuk pendaftaran tanah wakaf untuk tanah yang belum terdaftar haknya adalah wakif datang ke Kantor Urusan Agama (KUA) untuk diadakan ikrar wakaf di hadapan Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW) disertai dua (2) orang saksi, penertiban akta ikrar wakaf oleh PPAIW, dan pendaftaran tanah wakaf ke kantor pertanahan, *wakif* mengajukan permohonan dua sekaligus yang harus diajukan bersama-sama yaitu permohonan pendaftaran tanah wakaf dan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang diwakafkan, melakukan pembayaran, pemeriksaan panitia keabsahan surat tanah tersebut dan penyelidikan riwayat mengenai asal usul tanah, kemudian diumumkan kantor pertanahan memberikan jangka waktu 60 hari terhitung dari hari pengumuman tersebut, jika dalam jangka waktu tersebut tidak ada sanggahan, maka dilaksanakan pembuatan sertifikat hak milik, setelah jadi pada sertifikat hak milik dan buku tanah dimatikan berdasarkan akta ikrar wakaf mencoret nama atau nama pemegang lama, menuliskan kata wakaf dengan huruf besar dibelakang nomor hak milik tanah yang

⁵ Beschiking adalah perbuatan hukum publik yang besegi satu dilakukan oleh alat-alat pemerintah berdasarkan suatu kekuasaan istimewa.

⁶ S.F. Marbun, *Peradilan Administrasi dan Upaya Administrasi Indonesia Cetakan Kedua*, (Yogyakarta, UII Press, 2003). Hlm 100.

bersangkutan, pada sertifikat wakaf nama pemegang hak ditulis nama *nadzir* : ketua, sekretaris, bendahara, anggota 1 dan 2 setelah selesai sertifikat diserahkan kepada nadzir.

Konsekuensi terhadap tanah wakaf sudah disertifikatkan yaitu tanah tersebut telah memiliki kepastian dan perlindungan hukum, dapat meminimalisir konflik yang akan muncul terhadap tanah wakaf tersebut. Maka dapat diasumsikan bahwa kelemahan dari tidak didaftarkannya tanah milik wakaf adalah akan menimbulkan peluang konflik pada kemudian hari atas tanah yang diwakafkan.

Tentang tanah wakaf yang tidak didaftarkan lalu tidak diakui sebagai tanah wakaf apabila ingin kembali diakui sebagai tanah wakaf. Pada permasalahan ini tidak didaftarkannya tanah wakaf dan bagaimana penyelesaian permasalahan tersebut bisa dilihat pada penetapan Pengadilan Agama Nomor 281/Pdt.P/2011/PA.Clg. dimana duduk perkara terhadap gugatan menimbang, bahwa pemohon dalam surat permohonannya tertanggal 06 Oktober 2011 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Agama, dimana permasalahan perwakafan tanah secara lisan untuk tanah makam, dan yang ditunjuk untuk mengelola tanah wakaf tersebut (*nadzhir*) . dalam penetapan tersebut *wakif* dan *nadzhir* tersebut telah meninggal dunia.

Analisa dari permasalahan diatas berhubungan dengan permasalahan terhadap status tanah wakaf yang belum terdaftar bila terjadi gugatan yang diteliti di Kabupaten Rokan Hulu Kecamatan Ujung Batu dimana status tanah tidak memiliki akta ikrar wakaf dan sertifikat tanah wakaf dari kantor pertanahan. Karena pendaftaran tanah wakaf merupakan prasyarat dalam upaya menata dan mengatur peruntukan, penguasaanm pemilikan dan penggunaan tanah wakaf termasuk untuk mengatasi berbagai masalah pertanahan. Pendaftaran tanah wakaf ditujukan untuk memberikan kepastian hak dan kepastian hukum bagi pemegang sertifikat wakaf yakni *nadzir*.

Semua perbuatan yang mempengaruhi suatu milik dicatat dalam satu dokumen, yakni dilakukan pendaftaran tanah yang kemudian diterbitkan suatu sertifikat tanah, yang merupakan surat bukti kepemilikan.⁷ Terhadap sertifikat tanah wakaf sempurnakanlah setiap kegiatan perwakafan ini dengan ekstra upaya sampai terbitnya

⁷ Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, (Jakarta, Sinar Grafika, 2014). Hlm 59.

sertipikat tanah wakaf dari kantor pertanahan khususnya kantor pertanahan kabupaten Rokan Hulu untuk pencegahan dari perbuatan-perbuatan usil yang melencengkan penguasaan atau penggunaan tanah wakaf dari yang seharusnya. Dengan telah terbitnya sertipikat tanah wakaf tersebut telah terdaftar dalam sistem administrasi negara melalui administrasi pertanahan di Kantor Pertanahan (BPN) Kabupaten Rokan Hulu. Sesuai dengan obyek pendaftaran tanah Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Dan berusaha menyempurnakan suatu ibadah dan kesabaran dalam mengamalkannya memang tergolong perbuatan amat terpuji di hadapan Allah SWT.

Untuk melindungi masyarakat atas kepastian hukum dalam perwakafan di Indonesia, pemerintah melalui Pengadilan Agama menjalankan fungsi dan perannya, guna memfasilitasi sengketa atas tanah wakaf. Karena penyelesaian wakaf tanah milik termasuk yurisdiksi Pengadilan Agama, yaitu sepanjang masalah sah atau tidaknya perbuatan mewakafkan tanah milik sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 dan masalah-masalah lainnya yang menyangkut wakaf berdasarkan syari'at Islam.

Kegiatan pendaftaran tanah yang menformalkan pemilikan tanah baik berdasarkan bukti-bukti pemilikan maupun penguasaan atas tanah selain menyangkut aspek yuridis dan aspek teknis.⁸ Badan Pertanahan Nasional (BPN) sangat berperan dalam mendaftarkan tanah wakaf didaerahnya masing-masing, setiap menghadapi permasalahan termasuk tanah wakaf yang disampaikan kepada Badan Pertanahan Nasional maka dilakukan pengelolaan pengkajian dan penanganan kasus pertanahan karena hal tersebut merupakan salah satu fungsi Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia dalam rangka menanggulangi sengketa, konflik dan perkara pertanahan guna mewujudkan kebijakan pertanahan bagi keadilan dan kesejahteraan masyarakat. Pengelolaan pengkajian dan penanganan kasus pertanahan merupakan sarana untuk menyelesaikan sengketa, konflik dan perkara pertanahan dan memperkecil potensi timbulnya masalah pertanahan.

⁸ Muhammad Yamin Lubis dan Abdul Rahim, *Op.cit.* Hlm 209.

Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor 4 Tahun 2006, tentang Seksi Konflik Sengketa dan Perkara mempunyai fungsi :

1. Pelaksanaan penanganan sengketa, konflik dan perkara pertanahan.
2. Pengkajian masalah sengketa dan konflik pertanahan.
3. Penyiapan bahan dan penanganan sengketa dan konflik pertanahan secara hukum dan nonhukum, penanganan dan penyelesaian perkara, pelaksanaan alternatif penyelesaian sengketa dan konflik pertanahan melalui bentuk mediasi, fasilitas dan lainnya, usulan dan rekomendasi pelaksanaan putusan-putusan lembaga peradilan serta usulan rekomendasi pembatalan dan penghentian hubungan hukum antara orang dan/atau badan hukum dengan tanah.
4. Pengkoordinasian penanganan sengketa, konflik dan perkara pertanahan.
5. Pelapor penanganan dan penyelesaian konflik, sengketa dan perkara pertanahan.

IV. Kesimpulan dan Saran

A. Kesimpulan

1. Pendaftaran tanah wakaf menurut UUPA jo. PP No. 24 Tahun 1997 subyeknya harus memenuhi syarat yakni untuk perwakafan, permohonan hak atas tanah diajukan secara tertulis dengan memuat keterangan diri pemohon dan mengenai tanahnya yang meliputi data fisik dan data yuridis dengan dilampirkan identitas pemohon, akta ikrar wakaf, keterangan tanah yang memuat data fisik (surat bukti perolehan tanah) dan data fisik (surat ukur) serta surat dari kepala desa. Setelah dilengkapi persyaratan diajukan pada kantor pertanahan selanjutnya apabila telah memenuhi syarat, maka diterbitkan surat keputusan tentang penetapan tanah wakaf kepada nadzir kemudian surat penetapan tanah wakaf didaftarkan dan dikeluarkan sertifikat tanah wakaf.

2. Tanah wakaf yang belum terdaftar di BPN apabila terjadi permasalahan maka BPN tidak dapat memberikan kepastian hukum karena awal dari pendaftaran tanah wakaf tersebut tidak terpenuhi karena terhadap status tanah wakaf yang belum terdaftar yang diteliti di Kecamatan Ujung Batu Kabupaten Rokan Hulu dimana status tanah tidak memiliki akta ikrar wakaf dan sertifikat wakaf dari kantor pertanahan. Karena pendaftaran tanah wakaf merupakan prasyarat dalam upaya menata dan mengatur peruntukan, penguasaan prmilikan dan penggunaan tanah wakaf termasuk untuk mengatasi berbagai masalah pertanahan. Pendaftaran tanah wakaf ditujukan untuk memberikan kepastian hak dan kepastian hukum bagi pemegang sertifikat wakaf yakni nadzir.
3. Guna mendapatkan kepastian hukum setelah adanya Undang-Undang 41 Tahun 2004 tentang wakaf adalah dengan memperoleh sertifikat tanah dalam hal ini sertifikat tanah wakaf guna untuk menjamin segala haknya. Dan adanya kepastian hukum terhadap aturan berupa sanksi seperti sengaja menjaminkan, menghibahkan, menjual, mewariskan dan mengalihkan benda wakaf yang telah diwakafkan. Terhadap penelitian studi di Kecamatan Ujung Batu Kabupaten Rokan Hulu masih banyak tidak adanya sertifikat wakaf, karena mempercayakan kepada para tokoh adat dan mereka hanya mewakafkan tanah wakaf secara lisan tanpa adanya akta ikrar wakaf. Karena penerbitan sertifikat wakaf yang berfungsi sebagai alat bukti, merupakan jaminan bagi kepastian hukum atas tanah termasuk tanah wakaf.

B. Saran.

1. Disarankan kepada nadzir agar melaksanakan atas pendaftaran tanah wakaf dengan sampainya pada terbitnya sertipikat tanah wakaf yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan guna untuk pencegahan dari perbuatan-perbuatan usil yang melencengkan penguasaan atau penggunaan tanah wakaf dari yang seharusnya
2. Disarankan kepada Badan Pertanahan Nasional seperti Kantor Pertanahan di Kabupaten Rokan Hulu untuk melaksanakan perintah Undang-Undang terhadap tanah wakaf para petugas kantor pertanahan melakukan pengecekan berkas dari pemohon dan pengecekan bukti kepemilikan yang berada di Kabupaten Rokan Hulu.
3. Disarankan kepada pewakif yang berada di Kabupaten Rokan Hulu Kecamatan Ujung Batu agar mendaftarkan tanah wakaf berdasarkan peraturan pemerintah dan mempercayai nadzhir dalam hal ini Kantor Urusan Agama sebagai Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf dalam pendaftaran wakaf pada kantor pertanahan serta memperoleh pemberitahuan dari *nadzir* tentang kepastian hukum terhadap tanah wakaf setelah adanya Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 setelah didaftarkan pada kantor pertanahan.

V. Daftar Pustaka

- Marbun, S.F, *Peradilan Administrasi dan Upaya Administrasi Indonesia Cetakan Kedua*, Yogyakarta, UII Press, 2003
- Mustafa, Bachsan, *Hukum Agraria Dalam Perspektif*, Bandung, Cetakan Ketiga, Remaja Karya, 1988
- Parlindungan, AP, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Cetakan Kedua, Bandung, Mandar Maju, 1990

Sutedi, Adrian, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Jakarta, Sinar Grafika, 2014

Thaib, Hasballah, *Fiqih Wakaf*, Konsentrasi Hukum Islam Program Pasca Sarjana
Hukum Universitas Sumatra Utara, 2003

Yamin Lubis, Muhammad dan Rahim Lubis, Abd, *Beberapa Masalah Aktual Hukum
Agraria*, Medan, Pustaka Bangsa Press. 2004